

ZAC La Fayette - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2008 - Bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2007

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Par délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 1991, la Ville de Besançon a confié à la SEDD la réalisation par voie de concession de l'opération d'aménagement «La Fayette». Le terme de cette convention est prévu le 7 avril 2009.

Cette opération, sur un périmètre de 46 ha 25, est destinée à l'accueil d'activités créatrices d'emplois, de sociétés et d'entreprises non polluantes, de services tertiaires.

Le dernier bilan révisé établi au 31 décembre 2006 a été approuvé par le Conseil Municipal le 13 septembre 2007.

Le présent document a pour objet de présenter le bilan révisé au 31 décembre 2007 et l'état d'avancement au 31 mai 2008.

I - Commercialisation

Il existe deux zones distinctes dans le plan d'aménagement : secteur ZUY rue La Fayette et section ZUYa rue de Vigny et abords du Parc Urbain.

Il ne reste plus de terrain à commercialiser en secteur ZUY ni en secteur ZUYa. Il ne reste plus qu'à concrétiser par des compromis ou des actes les terrains qui font l'objet d'option.

Les prix estimés au bilan pour la vente des terrains ont été actualisés pour être portés à 27 €/m².

L'état de commercialisation se présente ainsi (en m² de terrain) :

	Situation au 31/12/2006	Situation au 31/12/2007
SECTEUR ZUY (rue La Fayette)		
1 - Surfaces cédées	285 244	309 212
2 - Surfaces en option	37 669	12 568
3 - Surfaces libres	2 647	0
TOTAL ZUY	321 853	321 780

	Situation au 31/12/2006	Situation au 31/12/2007
SECTEUR ZUYa (rue de Vigny - secteur du Parc)		
1 - Surfaces cédées	70 740	70 740
2 - Surfaces en option	0	0
3 - Surfaces libres	0	0
TOTAL ZUYa	70 740	70 740

TOTAL GENERAL CESSIBLE	392 593	392 520
-------------------------------	----------------	----------------

Situation des négociations en cours :

Deux entreprises souhaitent s'agrandir (Fabricom (6 128m²) et Vitabri (2 733 m²). Un terrain est en cours d'acquisition (SAIEMB Partéon 3 707 m²).

Evolution des surfaces par rapport au dernier bilan :

La très légère évolution des surfaces provient de la réalisation des plans de ventes du géomètre par rapport à des surfaces estimées sur plan.

II - Bilan financier

Le bilan au 31 décembre 2007 a été établi sur les décomptes de dépenses et recettes réglées à cette date, ainsi que les dépenses et recettes à engager jusqu'en fin d'opération.

Analyse des variations des dépenses (+ 223 K€ HT) :

	Bilan au 31/12/2006	Bilan au 31/12/2007	Écarts
DEPENSES en K€ HT			
- Acquisitions	1 512	1 512	0
- Études	225	220	- 5
- Travaux	4 617	4 728	+ 111
- Frais :			
• Financiers	1 162	1 163	+ 1
• Société	382	387	+ 5
• Commercialisation	610	628	+ 18
• Divers	49	142	+ 93
TOTAL DEPENSES HT	8 557	8 781	223

La variation des dépenses + 223 K€ HT est essentiellement liée à :

Etudes : 5 K€ HT

Ajustement des dépenses de travaux de géomètre restant à réaliser.

Travaux : + 111 K€ HT

Ils prennent en compte :

- l'actualisation des prix des travaux restant à exécuter

- les travaux de plate formage du terrain destiné à Micropierre qui seront compensés par des subventions du Conseil Général (FDAVE) et de la CAGB (FIE).

Frais Financiers : + 1 K€ HT

Prise en compte des frais engagés

Frais Annexes + 93 K€ HT

Prise en compte des évolutions consécutives aux instructions fiscales de 2006 avec notamment :
Restitution de TVA à la collectivité, Taxes sur participation, taxe ORGANIC

Frais de Société + 23 K€ HT

Application des conditions contractuelles

Analyse de la variation des recettes (+ 223 K€ HT) :

RECETTES en K€	HT	HT	Ecart
- Subventions	130	151	+ 21
- Cessions	5 432	5 462	+ 30
- Autres produits			
• Acomptes	0	0	0
• Produits de gestion	64	63	-1
- fond de concours	0	91	+ 91
- Engagement de la Ville			
• Acquisition de réseaux	523	523	0
• Sur prix vente terrains	126	126	0
• Versement subvention	318	318	0
• Participation de compensation	644	720	+ 76
• Équilibre d'opération	1 320	1 326	+ 6
TOTAL RECETTES HT	8 557	8 780	223

. Provenant des tiers : 141 K€ HT

Cession + 30 K€ HT

Ajustement des actualisations appliquée à la signature des actes

Prise en compte de la cession des terrains restant sur la base de 27 € HT

Autres participations + 22 K€ HT

Subventions attendues sur travaux de plateformage restant à faire

Fonds de concours + 91 K€

Mise en évidence du remboursement de TVA effectué par les services fiscaux dans la suite des instructions fiscales de 2006

. Provenant de la Collectivité + 76 K€ HT

Versement par la collectivité des subventions collectées au titre du FDAVE et du FIE pour les travaux de MMT.

Cette opération étant proche de son achèvement, le bilan de clôture pourrait être envisagé pour fin 2009.

Le Conseil Municipal est appelé à :

1) approuver le présent compte rendu au 31 mai 2008 contenant le bilan révisé de l'opération d'aménagement de la ZAC La Fayette (dont les chiffres correspondant au réalisé sont arrêtés au 31/12/2007) d'un montant global de 8 781 139 € HT,

2) prendre acte que le prix de vente des terrains restants seront : 27 € HT le m² sur le secteur ZU.y,

3) approuver l'engagement de la Ville de Besançon à l'opération qui ressort à 3 014 001 € HT décomposé comme suit :

* 2 365 434 € HT correspondant aux participations,

* 126 014 € HT au titre des cessions foncières,

* 522 554 € HT au titre des cessions d'ouvrages d'eau et assainissement.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. le Maire et M. LOYAT n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 8 octobre 2008.